

PREDMET:

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNIA:

PARKIRALIŠNO MJESTO

zk.ul. 7334, z.k.č.br.4991/4, K.O.VRAPČE NOVO



LOKACIJA:

STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BR.7 I 7A I DVORIŠTE PAVLENSKI PUT, 10000 ZAGREB

NARUČITELJ:

Stečajni upravitelj Stečajne mase iza dužnika STIB NEKRETNINE d.o.o., OIB: 64139676233

VI Požarinje 6, 10000 Zagreb

IZRADILA:

Matković Rajka dipl.ing.arh.

Datum vrednovanja : 01.3.2022.

Datum izrade nalaza: ožujak 2022.

## SADRŽAJ :

1. UVOD
2. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
  - 2.1. Dokumenti
  - 2.2. Opis nekretnine
    - 2.2.1. Pložaj nekretnine
    - 2.2.2. Zemljišno knjižno stanje
    - 2.2.3. Katastarsko stanje
    - 2.2.4. Očevid
    - 2.2.5. Opis nekretnine
3. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNIH VRIJEDNOSTI
  - 3.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
  - 3.2. Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine
  - 3.3. Zbirka kupoprodajnih cijena
4. IZRAČUN
5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE
6. IZJAVA VJEŠTAKA
7. PRILOZI (zapisnik, dokumentacija i fotodokumentacija)

## 1.UVOD

Od strane stečajnog upravitelja Marinka Paića, dipl. ing., VI Požarinje 6, Zagreb, u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza dužnika STIB NEKRETNINE d.o.o. povjereno mi je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnina. parkirališnog mjesta (PM) ispred stambene zgrade na adresi Pavlenski put i dvorište br. 7 I 7A u Zagrebu.

Svrha utvrđivanja tržišne vrijednosti je prodaja nekretnine u stečajnom postupku. Vještački nalaz sačinjen je u skladu sa važećim pravilnicima i uredbama, na temelju uvida u dostavljenu dokumentaciju i stvarnog stanja na licu mjesta.

Za izračun vrijednosti nekretnine primjenjena je poredbena metoda – vrijednost predmetnog parkirnog mjesta je izvedena u odnosu na vrijednost prodanih nekretnina prema podacima iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina „eNekretnine“, a nalazom iskazana tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je kao mjerodavna za vrijeme izrade nalaza, u ožujku 2022.

Sve jedinične i zbirne vrijednosti u nalazu iskazane su u eurima, dok je rekapitulacija procjenjene vrijednosti nekretnine dana i u kunama, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan 01.03. 2022.- 1EUR=7,547904 kn.

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine utvrđena je na temelju :

- Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina / 2015.
- Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina /2015
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima /2014
- Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- Zakona o zemljišnim knjigama
- Zakona o prostornom uređenju i gradnji
- Osobnog saznanja vještaka o tržišnoj vrijednosti građevinskih objekata i zemljišta
- Priopćenja zavoda za statistiku
- Građevinske regulative i ostalih pravila struke

## 2.PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### 2.1 Dokumenti

Za izradu elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine koristila sam i prilažem sljedeće dostupne dokumente:

- Izvadak iz zemljišne knjige
- Izvod iz katastarskog plana
- indeks cijena nekretnina

### 2.2 Opis nekretnine

Nekretnina – u naravi predstavlja 1 parkirališno mjesto ispred stambene zgrade koja ima 4 nadzemne etaže

#### 2.2.1.Položaj nekretnine

Adresa ( ulica i kućni broj): Stambeno poslovna zgrada na adresi Pavlenski put br.7 I 7A, 10000 Zagreb

Gradska četvrt : Stenjevec

#### 2.2.2. Zamlišno knjižno stanje

Broj uloška čestice : 7334

Broj z.k.č. : 4991/4

Katastarska općina: Vrapče Novo

#### 3.2.3. Katastarsko stanje

Broj katastarske čestice: 4991/4

Katastarska općina: Vrapče

#### 2.2.4. Očevid

##### a) Zemljište

Stambena zgrada ispred koje se nalazi predmetno GPM je smještena na zemljištu koje se prema GUP-u Grada Zagreba nalazi u zoni M1 – mješovita pretežito stambena namjena, urbana pravila 3.1. što podrazumjeva pripadajuća obilježja definirana u tekstualnom dijelu GUP-a .

##### b) Infrastruktura

Stambena zgrada se nalazi na komunalno opremljenom području i priključena je na sljedeće komunalne sustave :

- električnu mrežu
- gradski vodovod i kanalizaciju
- telefonski vod
- plinsku instalaciju

##### c) Godina izgradnje zgrade

Zgrada je sagrađena oko 2006.

##### d) Stanje održavanja

U naravi je vidljivo da je zgrada u dobrom stanju, te da je održavana u smislu tekućeg odnosno redovnog održavanja .

#### 2.2.5. Opis nekretnine

Predmetno parkirališno mjesto oznake P1 nalazi se ispred stambene zgrade, kao prvo u nizu parkirališnih mjesta uz ulično pročelje zgrade , a prema uvidu u etažni elaborat podne je površine 11,50 m<sup>2</sup>. Obzirom da je na očevidu (1.03.2022.) ustanovljeno da je podna površina predmetnog parkirališnog mjesta P1 značajno smanjena na način da je nogostup na većoj visinskoj koti prešao preko dijela površine (PM), a da je razgraničenje između nogostupa i parkirališnog mjesta izvedeno zidicom visine cca 50-60 cm, pristup istom je nemoguć. Na taj način smanjeno parkirališno mjesto iznosi 8,5 m<sup>2</sup> nepravilne podne površine. Iz navedenih razloga parkirališno mjesto je u potpunosti izgubilo svoju funkciju (vidi fotodokumentaciju), pa se predmetna površina može smatrati arondacijskom površinom.

### 3. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

#### 3.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Za izračun vrijednosti nekretnina, u prvom koraku, primijenjeno je načelo općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina : korišteni su podaci dobiveni iz geo-informatičke baze „eNekretnine“, a u obzir su uzete nekretnine prodane u prethodnom periodu od nekoliko godina . Budu li kao usporedive cijene iz baze određene one postignute iz prethodnog perioda, biti će korigirane koeficijentima za korekciju izračunatih iz Indeksa cijena stambenih nekretnina Hrvatske Narodne Banke za područje Grada Zagreba.

#### 3.2. Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine

Obzirom na prikupljene podatke a prema Zakonu o procjeni nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za izračun tržišne vrijednosti je primijenjena poredbena metoda.

Poredbena metoda obuhvaća analiziranje tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istog su ili usporedivog cjenovnog bloka postignutih iznosa unatrag nekoliko godina. Očevidom i dokumentacijom je utvrđeno odgovara li predmetna nekretnina svojim karakteristikama ostalim nekretninama za koje postoje podaci o postignutoj prodajnoj cijeni.

Nekretnina koja je predmet ove procjene, ima karakteristike koje su usporedive sa odabranim realiziranim transakcijama.

Podaci za poredbeni postupak koji su primijenjeni za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta , dobiveni su iz geo-informatičke baze „eNekretnine, a odnose se na lokacije koje su sličnih obilježja. U ovom slučaju uzeti su u obzir i stariji kupoprodajni ugovori od četiri godine jer nema dovoljno novijih transakcija u cjenovnom bloku Oranice Tep, pa će isti biti korigirani koeficijentima za korekciju izračunatih iz Indeksa cijena stambenih nekretnina Hrvatske Narodne Banke za područje Grada Zagreba.

Obzirom da je predmetno garažno mjesto značajno smanjene podne površine i da je onemogućen pristup istom, te da je kao takvo u potpunosti izgubilo funkciju, preostalu površinu a prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (n.n. 78/2015) možemo smatrati arondacijskom površinom. Iz tog razloga jedinična cijena parkirnog mjesta biti će izvedena iz jedinične cijene zemljišta istih karakteristika.

Poredbene nekretnine – građ. zemljišta :

	kupo prod. ug.	k.č.	k.o.	vrsta nekr/ namj.	povr. /m2	ukupn. cijena	Cijena/m2 bez PDV	Datum skl.ug	Cjen. blok
1.	KP	4989/2	Vrapče Novo	građ. zemlj../M1	692,00 m2	854.965,66 Kn, bez PDVa	1.235,49 kn/m2	21.02. 2018.	Oranice Tep
2.	KP	4989/1	Vrapče Novo	građ. zemlj../M1	857,00 m2	851.701,80 Kn, PDV uključen	795,00 kn/m2	16.11. 2017.	Oranice Tep
3.	KP	3652/1	Vrapče Novo	građ. zemlj../M1	625,00 m2	940.000,00 Kn, PDV uključen	1.203,20 kn/m2	28.02. 2012.	Oranice Tep
4.	KP	5071/3	Vrapče Novo	građ. zemlj../M1	756,00 m2	819.472,00 Kn, PDV uključen	867,16 kn/m2	01.10. 2012.	Oranice Tep

#### 4. IZRAČUN

Obzirom na godišta obavljenih kupoprodajnih transakcija cijene prodanih nekretnina, izražene na bazi m2, iz zbirke kupoprodajnih cijena potrebno je korigirati pomoću indeksa cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku za područje Grada Zagreba , te ih svesti na dan vrednovanja.

Iz čega slijedi da je nekretnina – stambeni prostor pod rednim brojem:

1. Na k.č.4989/2 k.o. Vrapče Novo, građ. zemljište površine 692,00 m2, iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 21.02.2018., ukupne cijene 854.965,66 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 1.235,49 kn/m2 bez PDVa

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za prvo tromjesečje 2018. - 112,19

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60

(posljednji podatak)

cijena iz ugovora – 1.235,49 kn/m2

$154,60/112,19 \times 1.235,49 \text{ kn /m2} = 1.702,52 \text{ kn/m2}$

-korigirana cijena – 1.702,52 kn/m2

2. Na k.č.4989/1 k.o. Vrapče Novo, građ. zemljište površine 875,00 m<sup>2</sup>, iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 16.11.2017., ukupne cijene 851.701,80 kn (u cijenu je uključen PDV) ili 795,00 kn/m<sup>2</sup> bez PDVa

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za četvrto tromjesečje 2017. - 110,46

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60

(posljednji podatak)

cijena iz ugovora – 795,00 kn/m<sup>2</sup>

$154,60/110,46 \times 795,00 \text{ kn /m}^2 = 1.112,68 \text{ kn/m}^2$

-korigirana cijena – 1.112,68 kn/m<sup>2</sup>

3. Na k.č.3652/1 k.o. Vrapče Novo, građ. zemljište površine 625,00 m<sup>2</sup>, iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 28.02.2012., ukupne cijene 940.000,00 kn (u cijenu je uključen PDV) ili 1.203,20 kn/m<sup>2</sup> bez PDVa

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za prvo tromjesečje 2012. - 112,52

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60

(posljednji podatak)

cijena iz ugovora – 1.203,20 kn/m<sup>2</sup>

$154,60/112,52 \times 1.203,20 \text{ kn /m}^2 = 1.653,17 \text{ kn/m}^2$

-korigirana cijena – 1.653,17 kn/m<sup>2</sup>

4. Na k.č.5071/3 k.o. Vrapče Novo, građ. zemljište površine 756,00 m<sup>2</sup>, iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 1.10.2012., ukupne cijene 819.472,00 kn (u cijenu je uključen PDV) ili 867,16 kn/m<sup>2</sup> bez PDVa

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za četvrto tromjesečje 2012. - 107,31

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60

(posljednji podatak)

cijena iz ugovora – 867,16 kn/m<sup>2</sup>

$154,60/112,19 \times 867,16 \text{ kn /m}^2 = 1.194,96 \text{ kn/m}^2$

-korigirana cijena – 1.194,96 kn/m<sup>2</sup>



k.č. k.o.	Datum skl.ug	vrsta nekr/ namj.	povr. /m2	Cijen. blok	Korigirana cijena/m2 bez PDV	Odstupanje od prosječne cijene %
4989/2 Vrapče Novo	21.02. 2018.	građ. zemlj../M1	692,00 m2	Oranice Tep	1.702,52 kn/m2	+20,33%
4989/1 Vrapče Novo	16.11. 2017.	građ. zemlj../M1	857,00 m2	Oranice Tep	1.112,68 kn/m2	-21,41 %
3652/1 Vrapče Novo	28.02.201 2.	građ. zemlj../M1	625,00 m2	Oranice Tep	1.653,17 kn/m2	+16,76%
5071/3 Vrapče Novo	01.10. 2012.	građ. zemlj../M1	756,00 m2	Oranice Tep	1.194,96 kn/m2	-15,60 %
Prosječna korigirana kupoprodajna cijena					1.415,83 kn/m2	

Na temelju dobivenih podataka , poredbenom metodom prosječna jedinična cijena građevinskog zemljišta (za 1 m2) procjenjuje se s iznosom od 1.415,83 kn/m2.

Kako kupoprodajne cijene odabranih nekretnina ne odstupaju više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina, nakon provođenja međuvremenskog interkvalitativnog izjednačenja, sve transakcije odgovaraju tržišnim uvjetima i pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

Jedinična cijena izračunata s iznosom od 1.415,83 kn/m2 ili 187,57 E/m2 određuje ukupnu vrijednost građevinskog zemljišta/m2 na predmetnoj lokaciji u cjenovnom bloku Oranice Tep prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan 1.3. 2022.- (1EUR= 7,547904 kn)

Jedinična cijena parkirnog mjesta –PM biti će izvedena iz jedinične cijene građevinskog zemljišta, a prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina 28.rujna 2015 (n.n. broj 78/2015) članak 22. za obračun arondacijskih površina, Prilog 12.

Koeficijent za preračunavanje

$$1.415,83 \text{ kn/m}^2 \times 0,5 = 707,91 \text{ kn/m}^2$$

- (PM) /Arondacijske površine

	nekretnina k.č.4991/4 k.o. Vrapče N (etažn.vl.)	pod. pov. /m2	površ u z.k. /m2	jed. cijena kn/m2	jed. cijena EUR/m2	ukupna cijena EUR	zaokruženo cijena EUR
1.	PM 1 (E-44)	8,50 m2	2,88 m2	707,91 Kn/m2	93,78 E/m2	797,13 EUR-a	780,00 EUR-a

## 5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Prema relevantnim podacima, te na temelju podataka i pregleda stanja u naravi, utvrđuje se tržišna vrijednost predmetnog parkirališnog na adresi Pavlenski put br.7 I 7A na k.č. 4991/4 k.o. Vrapče Novo, sa iznosom:

1. Suvlasnički dio: 0,09/100 Etažno vlasništvo (E-44)  
Parkirno mjesto oznake P1, br. 44, neto površine 2,88 m<sup>2</sup>

780,00 EURA

slovima :sedamstoosamdeseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn  
odgovara vrijednosti od:

5.887,36 kn

slovima: pettisućaosamstoosamdesetsedamkunatridesetšestlipa

## IZJAVA VJEŠTAKA

Procijenjena vrijednost izrađena je po očevidu građevine u naravi u kojoj se nalazi nekretnina, te uvidom u dokumentaciju koja se nalaze u prilogu ovog vještačkog nalaza. Prilikom izrade ovog nalaza kao relevantni korišteni su podaci dobiveni iz geoinformatičke baze „eNekretnine pa vještak ne snosi odgovornost za njihovu točnost. Utvrđeni iznos cijene poslovnog prostora procijenjen je u skladu sa važećim propisima, pravilima struke i spoznaje vještaka o tematici koja definira procjenu vrijednosti nekretnina.

Elaborat izradila:

Matković Rajka dipl. ing. arh.

U Zagrebu, ožujak 2022.

## Zapisnik

### OČEVID POVODOM PREGLEDA I PRIKUPLJANJA TEHNIČKIH PODATAKA ZA NEKRETNINU

Datum:

Predmet uviđaja: parkirno mjesto

Adresa:

Pavlenski put 7,7A, Zagreb

Zemljišno knjižni uložak, z.k.č.:

zk.ul.7334, z.k.č. 4991/4

1. Broj i vrsta etaža:

2. Brutto tlocrt zgrade:

3. Ukupna korisna površina p.p.:

4. Svijetla visina etaže:

5. Godina izgradnje:

6. Temelji –materijali:

AB

Dubina ispod kote terena ili podruma:

7. Nosivi zidovi:

AB

Debljina sa žbukom:

8. Pregradni zidovi:

9. Stropna konstrukcija:

AB

10. Krovna konstrukcija:

Ravna neprohodna terasa

11. Krovni pokrov:

12. Vanjska limarija:

13. Bravarski radovi:

balkonske ograde

14. Obrada vanjskih zidova:

žbuka, fasadna boja

15. Instalacije vodovoda:

ima

16. Električne instalacije:

ima

17. Instalacija plina:

ima

18. Telefonske instalacije:

ima

19. Zagrijavanje prostora:

20. Vrata:

21. Prozori:

22. Vlažnost zgrade:

nije primijećena

23. Namjena prostorija:

24. Održavanje:

zgrada je održavana u skladu sa godinom gradnje

25. Uređenost okućnice:

asfaltne vanjske površine, eco opločnici

26. Ostali značajni elementi tehničkog opisa:

27. Napomene:







